



Nota zienswijzen

Bestemmingsplan “Boogstraat 16, Heesch”

In verband met de AVG zijn de NAW gegevens van indieners van zienswijzen in deze Nota geanonimiseerd.

Nota zienswijzen

Bestemmingsplan “Boogstraat 16, Heesch”

Deze nota zienswijzen heeft betrekking op ontwerpbestemmingsplan “Boogstraat 16, Heesch”. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken, van 27 augustus 2020 tot en met 8 oktober 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft iedereen een zienswijze kunnen indienen. Tevens is het ontwerpplan toegezonden aan Waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant.

Wij ontvingen 11 zienswijzen. 10 hiervan zijn identiek.

De zienswijzen zijn binnen de wettelijke termijn ontvangen en daarmee ontvankelijk. Deze zienswijzen zijn in de besluitvorming betrokken. Eén van de appellanten vulde zijn zienswijze aan. Hoewel deze aanvulling buiten de daarvoor gestelde termijn werd ingediend, en daarmee als niet-ontvankelijk beschouwd zou moeten worden, is de inhoud van de aanvulling toch meegenomen in voorliggende nota van zienswijzen.

In deze nota zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en beantwoord. In de beantwoording is aangegeven op welke punten het bestemmingsplan wordt aangepast. En op het einde staan de feitelijke aanpassingen opgesomd.

Zienswijze 1 – d.d. 28 september 2020, binnengekomen 29 september 2020, V. Nr. 1499204.

Samenvatting

1. Volgens reclamant voldoet het plan niet aan de beleidskaders in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. In de toelichting op het bestemmingsplan is aangegeven dat er aan de voorwaarden voor de toepassing van de Ruimte voor Ruimteregeling wordt voldaan (bouwtitel), maar daarvan zijn geen bewijzen bijgevoegd. Reclamant kan zich wel vinden in de ligging van de planlocatie op een planologisch aanvaardbare locatie, alsmede in de landschappelijke inpassing en planologisch-juridische borging daarvan.

Reactie

1. Ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan werd er inderdaad nog niet voldaan aan de voorwaarden van de toepassing van de Ruimte voor Ruimteregeling. Inmiddels is de vereiste bouwtitel aangekocht en wordt aan die voorwaarden wel voldaan. De bewijsstukken daarvan zijn toegevoegd als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

In de bijlagen bij de toelichting op het bestemmingsplan worden de gevraagde bewijsstukken opgenomen.

Zienswijze 2 – d.d. 5 oktober 2020, binnengekomen 6 oktober 2020, V nr. 1502028.

Samenvatting

1. Reclamant stelt zich op het standpunt dat het plan in strijd is met de Structuurvisie. Het plangebied ligt in halfopen landschap en dat moet volgens de Structuurvisie behouden blijven. Reclamant haalt hierover een passage uit de Structuurvisie aan. Reclamant acht de ontwikkeling daarom in strijd met de Structuurvisie.
2. De ontwikkeling is eveneens in strijd met de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant. De provincie kiest in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in deze structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. Onderhavige ontwikkeling is hiermee in strijd.
3. Ook is de ontwikkeling in strijd met de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant (lov). Volgens de Omgevingsverordening kan, onder voorwaarden, worden voorzien in één of meer Ruimte voor Ruimte woningen. Reclamant stelt zich op het standpunt dat aan die voorwaarden niet wordt voldaan, omdat niet inzichtelijk is gemaakt of sprake is van de benodigde kwaliteitsverbetering. Als er toch sprake is van Ruimte voor Ruimte, dan is er in de ogen van reclamant geen sprake van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit, omdat het halfopen landschap verdwijnt.
4. Reclamant vindt de beoogde nieuwe woning niet passen in de omgeving. Het gaat om een woning van maximaal 1.000 m³ op een perceel van ca. 700 m². Er is volgens reclamant geen sprake van een goede verhouding. In de omgeving staan ook ruime woningen, maar deze staan op ruimere percelen. Omdat de verhouding niet klopt, is geen sprake van een goede landschappelijke inpassing. Dit is wel een voorwaarde in de lov.
5. Het perceel ligt niet in een bebouwingsconcentratie. Deze woning hoort niet in het halfopen landschap. Het perceel is gelegen in het halfopen landschap.
6. De beoogde nieuwe woning wordt niet gebouwd voor initiatiefnemer zelf, maar voor de verkoop. Eerder is het perceel al aangeboden als bouwgrond door een makelaar. Hiervoor is volgens reclamant de Ruimte voor Ruimte regeling niet bedoeld.
7. Initiatiefnemer heeft het perceel, waarop de woning wordt voorzien, enkele jaren geleden aanzienlijk opgehoogd. Hiervoor is, zover reclamant weet, geen omgevingsvergunning verleend. Mogelijk wordt de woning dus gebouwd op illegale storting van grond. Dat mag de gemeente niet toestaan. Hiertegen zal reclamant een verzoek om handhaving indienen.
8. Door deze ophoging zijn er aanzienlijke hoogteverschillen ontstaan tussen het perceel van reclamant en het perceel van initiatiefnemer (plangebied). Aan de zij- en achterkant bedraagt dit verschil ca. 30 cm.

Bovendien loopt het plangebied af richting de Boogstraat en naar het perceel aan de oostzijde. Reclamant heeft foto's toegevoegd om te onderbouwen dat bij een stevige regenbui water afgevoerd wordt via het perceel van reclamant.

9. In het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat er een sloot ligt op de erfgrans en dat deze de overstort aan water kan opvangen. Ook in het beplantingsplan komt deze sloot terug. Er ligt volgens reclamant geen sloot tegen de erfgrans. Een aantal meter verderop ligt wel een kleine sloot/greppel, welke het hemelwater niet kan opvangen. Deze sloot mag dan ook niet worden meegenomen voor de overstort. Hierdoor, en door de (eerder geduide) hoogteverschillen, neemt de kans op overstromingen en wateroverlast sterk toe. Er moet worden zorggedragen voor een goede waterhuishouding op het eigen perceel. Bij de berekening van de watertoets wordt uitgegaan van 300 m² verhard oppervlak. Dit zal in werkelijkheid veel hoger zijn, namelijk 414 m². Dit betekent dat straks bijna 60% van het perceel bebouwd is. De infiltratiekratten die nodig zijn voor de afwatering zullen tussen de wal en achterkant van de woning alsook aan de voorkant ingegraven moeten worden. Aan de voorzijde van het plangebied staan echter 4 zomereiken, waardoor de kratten daar feitelijk gezien niet kunnen worden geplaatst, zonder de bomen te beschadigen.
10. De maximale inhoudsmaat van 1.000 m³ voor de Ruimte voor Ruimtewoning komt niet overeen met de mogelijkheden in het bestemmingsplan "Buitengebied Bernheze". Daarin mag de maximale inhoudsmaat slechts 750 m³ zijn. De maatvoering voor de beoogde nieuwe woning moet worden afgestemd op het nu geldende bestemmingsplan. Een kleinere woning past beter op het perceel. Bovendien zijn de exacte maten van het perceel nog niet bekend omdat het nog moet worden ingemeten. Dit blijkt uit de eigendomsinformatie uit het kadaster. Dit kan van invloed zijn op bijvoorbeeld de bebouwingsoppervlakte en de bomen.
11. De afstand van de woning tot de erfgrans bedraagt in het plan 4,9 m. Dit moet, evenals het geval is bij andere Ruimte voor Ruimte woningen in de omgeving, veel groter zijn (10 meter).
12. Op basis van het ontwerpbestemmingsplan kan volgens reclamant een muur van 4 m hoog en 15 m lang kort op de erfgrans worden gerealiseerd. Dit geeft een grote impact op de omgeving, dat voor omwonenden een groot bezwaar vormt. De landelijke uitstraling verdwijnt hierdoor.
13. Gelet op de oppervlakte van het perceel, is extra toegestane bebouwing tot 100 m² niet wenselijk, omdat het leidt tot teveel verharding op het perceel. Dit past bovendien niet in het halfopen landschap.
14. Het bouwvlak valt aan de achterzijde gelijk met de perceelgrans. Ten aanzien van de voorste en zijdelingse perceelgrenzen wordt 5 m aangehouden. Dit zou, vanwege het landschappelijk uitzicht, ook moeten gelden voor de achterste perceelgrans.
15. Het perceel staat in de huidige situatie vol met bomen. Die zijn al jarenlang karakteristiek voor de omgeving. In de toelichting is

aangegeven dat er twee zomereiken zijn gekapt. In werkelijkheid zijn er dat veel meer. De overige bomen zullen worden beschadigd door de plaatsing van de infiltratiekratten. Hiermee wordt in het plan geen rekening gehouden. Ook wordt niet ingegaan op het Bomenbeleidsplan van de gemeente Bernheze 2017-2027. Er is geen plan aangeleverd waarin wordt ingegaan op de bestaande bomen die geheel of gedeeltelijk in het plangebied zijn gelegen. Zo'n plan dient volgens reclamant wel bijgevoegd te worden. Ook moet in het plan zelf worden opgenomen dat de zomereiken behouden blijven.

Tevens dient er een bomeneffect-analyse te worden opgesteld. Dit geldt in ieder geval voor de drie zomereiken van de gemeente. Het effect van de plaatsing van de infiltratiekratten op de bomen dient inzichtelijk te worden gemaakt.

16. De Boogstraat betreft een sluiproute tussen Heesch en Nistelrode. Daardoor zijn er meer verkeersbewegingen dan deze weg aankan. Een extra woning leidt tot nog meer verkeersbewegingen, hetgeen de veiligheid niet ten goede komt. Verwezen wordt naar het verslag van de Beleidsmedewerker Verkeer en Vervoer van de gemeente Bernheze van 31 oktober 2019. De medewerker merkt in het verslag op dat het een onveilige route is voor het langzame verkeer doordat er onvoorzichtig wordt gereden op een smalle en bochtige weg waar maximaal 30km mag worden gereden.

Reactie gemeente:

1. Het perceel is op basis van de structuurvisie inderdaad gelegen binnen een gebied met aanduiding 'halfopen landschap'. De landschapswaardering 'halfopen landschap' is van toepassing op een veel hoger abstractieniveau dan alleen onderhavig plangebied en de directe omgeving. Rekening houdend met de landschappelijke kwaliteiten van het halfopen landschap ten zuiden van de kern Heesch, zijn de mogelijkheden voor het toevoegen van woningen ter hoogte van de Boogstraat zeer beperkt. Onderhavige locatie betreft één van de locaties in dit gebied waarbij het toevoegen van 1 woning de landschapsstructuur niet aantast. Hiertoe dient zoveel mogelijk aansluiting te worden gevonden bij de reeds aanwezige hoogopgaande elementen (in dit geval de aanwezige bosschage). In relatie tot het halfopen landschap achten we de doorzichten vanaf de Boogstraat waardevol. Het toevoegen van de beoogde woning op onderhavige locatie tast deze doorzichten niet onevenredig aan.

Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

2. In z'n algemeenheid geldt dat de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant een visie geeft op hoofdlijnen en zeker niet op perceelniveau. Het provinciaal beleid biedt de opening om Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen toe te staan op voorwaarde dat dit op een landschappelijk verantwoorde wijze gebeurt. Wij zijn het met reclamant eens dat het landschap de ruimtelijke ontwikkelingen 'stuurt'. Deze

afweging heeft voor onderhavig plan ook nadrukkelijk plaatsgevonden, zie daarvoor onze reactie onder 1.

Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

3. De lov biedt, op basis van artikel art. 3.80 de mogelijkheid om Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen af te wegen. Aan de daarbij gestelde voorwaarden wordt voldaan, behalve voor wat betreft het aanwezig zijn van een noodzakelijke bouwtitel. Deze is inmiddels aangekocht door initiatiefnemer en is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. Met de aankoop van de bouwtitel wordt ook voldaan aan de in de Ruimte voor Ruimtevereiste kwaliteitsverbetering. Deze kwaliteitsverbetering hoeft niet plaats te vinden op de ontwikkellocatie zelf. In onderhavige situatie heeft deze kwaliteitsverbetering elders in Noord-Brabant plaatsgevonden waarbij geldt dat er per woning 1.000m² bebouwing intensieve veehouderij is gesaneerd en 3.500kg fosfaat uit de markt is gehaald.

Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

4. Wij zijn het met reclamant eens dat de maatvoering van de beoogde nieuwe woning afgestemd wordt op de stedenbouwkundige structuur van de omgeving. Dit hebben we voor onderhavig plan ook gedaan en achten op basis daarvan een (maximale) woninginhoud van 1.000m³ passend. We zijn het niet eens met reclamant dat het de bouwpercelen in de omgeving ruimer zijn. Bovendien achten wij dat laatste ondergeschikt, zeker gelet op de ruimte die rondom de beoogde nieuwe woning blijft bestaan. Met een groter bouwperceel zouden we juiste minder grip hebben op de situering van de nieuwe woning.

Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

5. De Boogstraat vormt de begrenzing van de kern. Aan de noordzijde van de straat bevindt zich een woonwijk. Hoewel de planlocatie aan de zuidzijde van de Boogstraat tot het buitengebied behoort, sluit deze toch aan bij de bebouwing binnen de kern. Wij vinden dat in dit geval wél sprake is van een bebouwingsconcentratie en hebben dat in de gebiedsvisie 'bebouwingsconcentraties Bernheze' (oktober 2021) nog eens onderstreept. Door de nabijheid van de bebouwing van de kern en de dichte begroeiing van de locatie worden de halfopen landschappelijk kwaliteiten van het buitengebied niet aangetast.

Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

6. Wie uiteindelijk in de beoogde nieuwe woning komt te wonen, is ruimtelijk niet relevant.

Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

7. In het bestemmingsplan is de wijze van meten opgenomen voor onder andere de bouwhoogte en de goothoogte van een bouwwerk. Deze hoogten worden gemeten ten aanzien van het peil. Peil is gedefinieerd als volgt:
- a. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met maximaal 20 centimeter;*
 - b. in andere gevallen: de hoogte van de weg ter plaatse van de toegang tot het gebouw vermeerderd met 2 centimeter per meter afstand van het gebouw tot die weg (hemelsbreed gemeten);*
 - c. deze bepaling geldt niet voor bouwwerken geen gebouw zijnde; hiervoor wordt de hoogte gemeten vanaf het aansluitende maaiveld;*
- Dit leidt ertoe dat het hoofdgebouw, gemeten vanuit het hart van de Boogstraat er een maximaal hoogteverschil mag zijn van 20 cm (gelet op sub a). Voor zover er een groter hoogteverschil is, zal dit ongedaan moeten worden gemaakt. De gemeente staat dan ook niet toe dat er gebouwd wordt op illegaal opgehoogde grond.

Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

8. Zie beantwoording 7.

Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

9. Het verhard oppervlak is gebaseerd op de inrichtingstekening. Hierbij is 285m² verharding opgenomen. Afgerond is men uitgegaan van 300m². Ons is niet bekend op basis waarvan reclamant het hogere verhard oppervlak baseert en gaan momenteel nog steeds uit van maximaal 300m² zoals genoemd in het bestemmingsplan.
- Zorgdragen voor een goede waterhuishouding betekent dat er hydrologisch neutraal gebouwd moet worden. Alle verharde oppervlakken die versneld water gaan afvoeren, moeten gecompenseerd worden binnen het plangebied. Dit gebeurt door 18m³ berging te realiseren binnen het plangebied en is gebaseerd op een regionale eis van 60mm/m².
- De infiltratievoorziening, zoals genoemd in het ontwerpbestemmingsplan, moet hieraan voldoen en is ook opgenomen in de regels. De overstort/overloop is alléén bedoeld als overloop en telt dus niet mee in de bergingsberekening. Het is logisch om een overloop toe te passen naar een laag gelegen deel op het perceel mocht er een extreme bui vallen.
- In dat geval staat het water niet in de woning maar in laaggelegen delen van percelen. Overigens zal in die situatie de totale kern Heesch kampen met ondergelopen straten, volle sloten en inundatie van percelen. Verder geldt het algemene uitgangspunt dat afwatering geen hinder mag veroorzaken voor aangrenzende percelen. Dit algemene beginsel wordt in het Burgerlijk Wetboek geregeld en niet in een bestemmingsplan. De infiltratiekratten kunnen onder zowel verhardingen als groen

aangelegd worden. Ook onder carports, en zelfs onder kruipruimtes van bebouwing enz. De kratten dienen buiten de kroonprojectie van de eiken gerealiseerd te worden. Ons inziens is er daarmee nog steeds voldoende ruimte om de infiltratiekratten aan te leggen. Bijkomend voordeel voor plaatsing van kratten in de directe nabijheid van de zomereiken, is dat de grondwaterstand na hevige buien tijdelijk omhoog gaat en de bomen meer water tot zich kunnen nemen.

De bomen aan de Boogstraat dienen behouden te blijven en mogen niet beschadigd raken. Initiatiefnemer heeft middels een bomeneffectanalyse aangetoond dat de aanleg van infiltratiekratten zijn initiatief het duurzaam behoud van de bomen niet in de weg hoeft te staan. De kratten mogen wel in de nabijheid van een boom worden aangebracht, maar niet dichterbij dan 5 meter uit de stam als hiervoor gegraven dient te worden.

Daarnaast dient initiatiefnemer rekening te houden met inritten en de bouwmaatregelen (keten, steigers, materiaalopslag enz.). Om recht te doen aan de gemeentelijke bomen, is het bestemmingsplan aangevuld met de opgestelde bomeneffectenanalyse. Daarmee is voldoende verzekerd dat de bomen geen schade zullen ondervinden van de bouwactiviteiten.

Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

10. Deze grond berust op een onjuiste lezing van de mogelijkheden van bestemmingsplan “Buitengebied Bernheze”. In art. 3.2.7 van dat bestemmingsplan staan de maximale inhoudsmaten voor woningen gekoppeld aan specifieke functietypen. Er wordt ten aanzien van de inhoud onderscheid gemaakt in woningen zonder een specifieke aanduiding, woningen met ‘specifieke vorm van wonen – Ruimte voor ruimte’ en ‘specifieke vorm van wonen – beperkte inhoudsmaat’. Voor woningen met de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – Ruimte voor ruimte’ geldt ook in het bestemmingsplan “Buitengebied Bernheze” een maximale inhoudsmaat van 1.000 m³. Er is in onderhavig bestemmingsplan dan ook van die inhoudsmaat uitgegaan.

Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

11. Ieder Ruimte voor Ruimte verzoek wordt individueel beoordeeld maar er wordt ook geprobeerd zoveel mogelijk aan te sluiten bij de algemene randvoorwaarden. Uitgangspunt in het buitengebied is een minimale afstand van 5m tot de zijdelingse perceelsgrens voor woningen, In sommige gevallen, wanneer er sprake is van naastgelegen bebouwde percelen, kan worden geëist dat deze afstand wordt vergoed naar minimaal 10 m. Dit om voldoende afstand tussen de woningen te bewaren. Ten aanzien van onderhavige situatie zijn er geen naastgelegen bebouwde percelen. De minimale afstand van 5m is hier dan ook voldoende. Deze minimale afstand is opgenomen in artikel 3.2 van de planregels. Het gaat hier dus niet om 4,9 meter zoals reclamant stelt.

Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

12. In de huidige situatie is het perceel voorzien van begroeiing. Hierdoor biedt dit perceel relatief weinig zicht op het achterliggende landschap. De nieuwe woning wordt dusdanig ingepast, én voorzien van een landschappelijke inpassing, dat er géén sprake zal zijn van aantasting van de landschappelijke karakteristiek ter plekke. De bomen aan de straatzijde blijven behouden. De bebouwing wordt op afstand van de perceelsgrens gerealiseerd.

De woning wordt uitgevoerd in maximaal 1 bouwlaag met een kap, wat passend is bij het landelijke karakter. Voorts wordt het zicht op de woning nog verder beperkt door de aanleg van een groene erfafscheiding aan de zijkant. Het toevoegen van een woning op deze locatie doet geen afbreuk aan de landschappelijke kwaliteiten cq. het gebied.

Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

13. De 100m² aan bijgebouwen is conform de regels van het buitengebied gangbaar. Bijgebouwen moeten op minimaal 5m afstand tot de zijdelingse perceelsgrens worden gerealiseerd. Door via een bouwvlak ervoor te zorgen dat de bebouwing compact blijft, wordt het halfopen landschap niet aangetast.

Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

14. Het plangebied heeft een afwijkende vorm en een beperkte diepte. Om flexibiliteit te bieden is het bouwvlak aan de achterzijde op de grens van het bestemmingsvlak gelegd. Omdat het bestemmingsvlak aan de achterzijde grenst aan het open buitengebied, heeft dit aan die zijde geen effect op het landschap en/of omliggende functies. Belangrijker is de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens.

Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

15. Hoewel het groen op onderhavig plangebied zorgt voor het groene karakter ervan, zijn de betreffende bomen op basis van het gemeentelijk groenbeleid niet beschermd. Omdat uitgangspunt is dat het plangebied haar groene karakter blijft behouden, hebben we als voorwaarde gesteld dat er een landschapsplan moet worden opgesteld. Op basis van dat landschapsplan (als bijlage bij zowel de planregels als de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen) dienen aangewezen bomen te worden gehandhaafd. De aanleg, het behoud en het beheer van de in dit landschapsplan aangewezen elementen (bomen) is middels een voorwaardelijke verplichting vastgelegd. Inmiddels heeft de initiatiefnemer een bomeneffectanalyse op laten stellen. Uit deze analyse blijkt dat het eerder opgestelde landschapsplan

(als onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan) aanpassing heeft. Vanwege de staat van enkele bomen alsook het inzicht dat meer ruimte bewaard dient te worden tussen de beoogde woning en de landschapselementen (bomen), is het landschapsplan aangepast. Het aangepaste landschapsplan komt tegemoet aan het uitgangspunt dat het plangebied haar groene karakter dient te behouden. Met betrekking tot de opmerking over de infiltratiekrachten wordt verwezen naar onze beantwoording onder punt 9.

Deze zienwijze leidt tot wijziging van het bestemmingsplan. Het landschapsplan zal worden vervangen door een plan dat het behoud van het groene karakter van het plangebied garandeert.

16. Op moment dat er sprake is van files op de A59 en/of A50 wordt de Boogstraat intensiever gebruikt. De overdruk op de Boogstraat wordt niet veroorzaakt door aan- en omwonenden. Het toevoegen van één woning aan Boogstraat 16 zorgt op zichzelf niet voor onoverkomelijke verkeersproblemen op de Boogstraat, zodat dit voor ons géén reden is om het plan te weigeren. De verkeersdruk op de Boogstraat dient op een andere wijze te worden aangepakt dat buiten de reikwijdte voor voorliggend bestemmingsplan ligt.

Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Zienswijze 1 aanvulling – d.d. 14 december 2020, binnengekomen 15 december 2020, V. Nr. 1502028.

Hoewel deze aanvulling buiten de daarvoor gestelde termijn is ingediend, is de zienswijze toch meegenomen in deze Nota van Zienswijzen voorzover het om daadwerkelijke aanvullingen op de eerder ingediende zienswijze gaat.

De aanvulling is ingediend nadat de indiener een afwijzing ontvang van een door hemzelf ingediend verzoek om op het perceel naast het plangebied van Boogstraat 16 een woning te realiseren.

Samenvatting:

17. Het bevreemdt reclamant dat zijn verzoek voor de bouw van een woning naast het plangebied voor Boogstraat 16 is afgewezen. Hier zouden dezelfde waarden moeten gelden en dient een afweging op basis van dezelfde uitgangspunten en beleidsstukken plaats te vinden. Het initiatief van reclamant wordt afgewezen gelet op de ligging in het halfopen landschap, terwijl plangebied voor Boogstraat 16 dezelfde kwalificatie kent. Wanneer sprake is van behoud van het halfopen landschap, dan zou volgens reclamant juist het perceel Boogstraat 16 moeten worden ontzien van bebouwing aangezien zich daar bomen bevinden. Reclamant is in de veronderstelling dat de op het perceel Boogstraat 16 aanwezige bosschages behouden moeten blijven, terwijl deze in praktijk (groten)deels zijn verdwenen.

18. Reclamant is van mening dat wanneer de openheid en de aanwezige doorzichten behouden moeten blijven, dit niet rijmt met het toevoegen van een woning (bouwmassa) waardoor het zicht afneemt.
19. Reclamant betwist het gemeentelijk standpunt dat aan de zuidzijde van de Boogstraat zich slechts 2 woningen bevinden. Dit zouden er 3 zijn, waarvan er zich 2 op slechts 5 meter afstand van elkaar bevinden. Hierdoor is géén sprake van een halfopen landschap.
20. Reclamant heeft in het verleden diverse malen navraag gedaan bij de gemeente naar mogelijkheden om ter plaatse bouwontwikkelingen toe te staan. Ook zou specifiek gevraagd zijn of bij de gemeente plannen voor de bouw van een woning aan Boogstraat 16 bekend waren. Deze vragen zouden telkens negatief zijn beantwoord. Reclamant voelt zich hierdoor benadeeld.
21. Reclamant is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan voor Boogstraat 16 buiten de termijn van een halfjaar in procedure is gebracht. De gemeente is daardoor niet gebonden aan het eerder afgegeven principeakkoord en dient het bestemmingsplan aan het huidige beleid te worden getoetst. Inmiddels is de Omgevingsvisie Noord-Brabant van kracht en het onderhavige ontwerpbestemmingsplan zou hiermee in strijd zijn. Reclamant citeert daarbij uit de omgevingsvisie.
22. Reclamant geeft aan dat Boogstraat 16 op basis van de Omgevingsverordening niet is gelegen in stedelijk gebied. Verwijzend naar enkele artikelen uit de Omgevingsverordening onderbouwt reclamant dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met het provinciaal beleid.

Reactie Gemeente:

17. In de plantoelichting is uitgebreid onderbouwd waarom de bouw van één woning aan Boogstraat 16 het halfopen karakter van de omgeving ten zuiden van de Boogstraat niet aantast. Deze onderbouwing zal nader worden verduidelijkt. Kortweg komt het erop neer dat de zuidrand van de Boogstraat wordt gekenmerkt door afwisselend percelen voorzien van bebouwing en/of opgaand groen en open percelen. In de gebiedsvisie 'bebouwingsconcentraties Bernheze' (oktober 2021) is de zone ten zuiden van de Boogstraat aangemerkt als bestaand stedelijk gebied. Dit inzicht heeft geleid tot een heroverweging van hierbedoeld verzoek voor de bouw van een woning tussen de woning van reclamant en het plangebied Boogstraat 16. Onder voorwaarden is dit verzoek toch voorstelbaar.
Onderhavig plangebied was voorzien van opgaand groen en vormde daarmee een plek waar de zichtrelatie met het buitengebied relatief beperkt was. Het toevoegen van een woning alhier, met behoud van het groene karakter van het plangebied, wordt daarmee als acceptabel beschouwd. Wel dient het groene karakter van het plangebied zoveel mogelijk te worden behouden.

Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

18. Zie de beantwoording onder punt 17.

Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

19. Wanneer de woning op de hoek Boogstraat/Deken van der Cammenweg wordt meegerekend, dan gaat het inderdaad om 3 woningen ten zuiden van de Boogstraat. Het gaat erom dat er zich bebouwde/beplante percelen aan de Boogstraat bevinden, afgewisseld met open percelen. Dat de 2 woningen ter hoogte van de Lage Wijststraat op korte afstand van elkaar zijn gelegen, doet daar niet aan af. Inmiddels is er sprake van een actuelere visie op de bebouwingsconcentraties. In de gebiedsvisie 'bebouwingsconcentraties Bernheze' (oktober 2021) is de zone ten zuiden van de Boogstraat aangeduid als bestaand bebouwd gebied.

Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

20. Ons is niet bekend dat reclamant onjuist zou zijn geïnformeerd. Daar waar het gaat om bouwmogelijkheden op het eigendom van reclamant dan zijn we altijd van oordeel geweest dat dit zowel op basis van het thans geldende bestemmingsplan, maar ook gelet op onze visie op landschap en stedenbouw niet wenselijk is. Ditzelfde standpunt hebben we als onderbouwing gehanteerd als antwoord op het principeverzoek van reclamant in 2020.

Inmiddels beschikken we over een actuele(re) visie op de bebouwingsconcentraties. De gebiedsvisie 'bebouwingsconcentraties Bernheze' (oktober 2021) duidt hierin het perceel van reclamant aan als bestaand bebouwd gebied

Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

21. Voorop gesteld, als antwoord op het principeverzoek m.b.t. Boogstraat 16 hebben wij een dergelijke termijn niet gesteld. Een dergelijke termijn is overigens bedoeld om te voorkomen dat initiatiefnemers té lang wachten met het nemen van vervolgstappen. Daarvan is in onderhavig dossier géén sprake. Initiatiefnemer heeft tijdig vervolgstappen getoond. Bovendien is dit geen termijn van orde. De besluitvorming omtrent het ontwerpbestemmingsplan, en het ter visie leggen van dit plan, bepalen de status van een plan.

Bestemmingsplannen dienen te worden getoetst aan de Omgevingsverordening (en niet aan de Omgevingsvisie, die is van een veel abstracter detailniveau). Onderhavig ontwerpbestemmingsplan sluit aan bij de regels van de Omgevingsverordening. Daarvoor dienen de door reclamant genoemde artikelen in combinatie met artikel 3.80 te worden beschouwd. Dit is in de plantoelichting van het bestemmingsplan onderbouwd.

Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

22. Zie onder 21 voor de beantwoording.

Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3 – d.d. 5 oktober 2020, binnengekomen 6 oktober 2020, V nr. 1502034.

Samenvatting

De inhoud van de zienswijze is identiek aan zienswijze 2. Zie daarom de samenvatting die daarvan is gegeven.

Reactie gemeente

Hiervoor wordt korthedshalve verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2.

Zienswijze 4 – d.d. 5 oktober 2020, binnengekomen 6 oktober 2020, V nr. 1502038.

Samenvatting

De inhoud van de zienswijze is identiek aan zienswijze 2. Zie daarom de samenvatting die daarvan is gegeven.

Reactie gemeente

Hiervoor wordt korthedshalve verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2.

Zienswijze 5 – d.d. 5 oktober 2020, binnengekomen 6 oktober 2020, V nr. 1502037.

Samenvatting

De inhoud van de zienswijze is identiek aan zienswijze 2. Zie daarom de samenvatting die daarvan is gegeven.

Reactie gemeente

Hiervoor wordt korthedshalve verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2.

Zienswijze 6 – d.d. 5 oktober 2020, binnengekomen 6 oktober 2020, V nr. 1502035.

Samenvatting

De inhoud van de zienswijze is identiek aan zienswijze 2. Zie daarom de samenvatting die daarvan is gegeven.

Reactie gemeente

Hiervoor wordt korthedshalve verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2.

Zienswijze 7 – d.d. 5 oktober 2020, binnengekomen 6 oktober 2020, V nr. 1502039.

Samenvatting

De inhoud van de zienswijze is identiek aan zienswijze 2. Zie daarom de samenvatting die daarvan is gegeven.

Reactie gemeente

Hiervoor wordt korthedshalve verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2.

Zienswijze 8 – d.d. 5 oktober 2020, binnengekomen 6 oktober 2020, V nr. 1502030.

Samenvatting

De inhoud van de zienswijze is identiek aan zienswijze 2. Zie daarom de samenvatting die daarvan is gegeven.

Reactie gemeente

Hiervoor wordt korthedshalve verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2.

Zienswijze 9 – d.d. 5 oktober 2020, binnengekomen 6 oktober 2020, V nr. 1502032.

Samenvatting

De inhoud van de zienswijze is identiek aan zienswijze 2. Zie daarom de samenvatting die daarvan is gegeven.

Reactie gemeente

Hiervoor wordt korthedshalve verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2.

Zienswijze 10 – d.d. 5 oktober 2020, binnengekomen 6 oktober 2020, V nr. 1502033.

Samenvatting

De inhoud van de zienswijze is identiek aan zienswijze 2. Zie daarom de samenvatting die daarvan is gegeven.

Reactie gemeente

Hiervoor wordt korthedshalve verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2.

Zienswijze 11 – d.d. 5 oktober 2020, binnengekomen 6 oktober 2020, V nr. 1502036.

Samenvatting

De inhoud van de zienswijze is identiek aan zienswijze 2. Zie daarom de samenvatting die daarvan is gegeven.

Reactie gemeente

Hiervoor wordt korthedshalve verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2.

Overzicht van wijzigingen ingevolge zienswijze(n) Boogstraat 16, Heesch.

Planregels

1. Bijlage 1 (groenplan) wordt vervangen door een verbeterde versie dat op basis van de uitgevoerde bomen effect analyse tot stand is gekomen.

Toelichting

1. In de bijlagen bij de toelichting op het bestemmingsplan worden de gevraagde bewijsstukken m.b.t. de bouwtitel Ruimte voor Ruimte opgenomen.
2. Toegelicht wordt hoe de aanpassing van het groenplan tot stand is gekomen aan de hand van de uitgevoerde bomeneffect-analyse. Beschreven wordt wat het resultaat is van deze analyse en hoe het nieuwe voorstel voor het groenplan eruit ziet. De bomeneffect-analyse alsook het aangepaste groenplan worden als bijlagen bij de plantoelichting gevoegd.
3. De landschappelijk-stedenbouwkundige verantwoording van de beoogde ontwikkeling, in relatie tot de onderscheiden gebiedskwaliteiten, wordt aangescherpt. Daarbij wordt de inmiddels vastgestelde gebiedsvisie 'bebouwingsconcentraties Bernheze' (september 2021) betrokken.